صندوق تطوير أر أي كيو

التقرير النصف سنوي – عام 2026م

BSF Capital

المحتويات

- معلومات صندوق الاستثمار
- مدير الصندوق
- مراجع الحسابات
- القوائم المالية

مدير الصندوق	شركة السعودي الفرنسي كابيتال	BSF Capital
مطور المشروع	شركة حي المجتمع للتطوير العقاري	
الاستشاري الهندسي	شركة المعالم الرائدة للاستشارات الهندسية	PIONEER LANDMARKS ENGINEERING CONSULTATION

Confidential

أ. معلومات صندوق الاستثمار

1. اسم صندوق الاستثمار

صندوق تطوير أر أي كيو

2. أهداف وسياسات الاستثماروممارساته

يتمثل الهدف الرئيسي للصندوق في تحقيق النمو الرأسمالي متوسط إلى طويل الأجل، ويتركز استثمار الصندوق في أرض المشروع والواقعة في حي حطين بمدينة الرياض بمنطقة بوليفارد سيتي، والبالغ مساحتها تقريباً (20,000 متر مربع)، والتي سيقوم الصندوق باستئجارها بموجب عقد إيجار طويل الأجل وذلك لمدة خمسة وعشرون (25) عاماً. كما يهدف الصندوق إلى الاستثمار في تطوير أرض المشروع، ثم تشغيل المشروع، وبيع عقد الانتفاع إلى طرف ثالث، وإنهاء الصندوق، الذي قد يحدث في أي وقت خلال مدة الصندوق. ويتم تمويل تكاليف الاستحواذ والتطوير والإنشاء للمشروع من خلال رأس مال الصندوق و/أو التمويل المتوافق مع الشريعة الإسلامية، و/أو الأرباح المحتجزة من عوائد استثمارات الصندوق.

ملخص الصندوق:

البند	التفصيل
حجم الصندوق	542 مليون ريال سعودي
تاريخ تشغيل الصندوق	28 يوليو 2024م
مدة الصندوق	1+1+10
حقوق الملكية	217 مليون ريال سعودي
التمويل البنكي	325 مليون ريال سعودي
عدد الوحدات	21.7 مليون وحدة استثمارية
قيمة الوحدات الاسمية	10 ريال سعودي للوحدة

3. سياسة توزيع الدخل والأرباح

يمكن للصندوق - في حالة وجود فائض نقدي - توزيع عوائد نقدية على المستثمرين خلال مدة الصندوق وفقاً لما يراه مدير الصندوق مناسباً ولا يتعارض مع اتفاقيات التمويل. إلى جانب ذلك، يقوم مدير الصندوق بتوزيع العوائد النقدية عند بيع مشاريع الصندوق وأصوله لأي طرف ثالث وعند إنهاء الصندوق وتصفية أصوله ودفع جميع المستحقات والرسوم والمصاريف الناشئة عن الصندوق. كما يجوز للصندوق التوزيع بناءً على التقدير المطلق لمدير الصندوق وفقط إذا كان الأصل العقاري قادر على القيام بذلك بعد اكتمال أعمال التطوير.

4. المؤشر الاسترشادي للصندوق والموقع الالكتروني لمزود الخدمة

لا ينطبق

Confidential

ب. مدير الصندوق

1. اسم مدير الصندوق، وعنوانه

شركة السعودي الفرنسي كابيتال
المركز الرئيسي: ص.ب 3735 الرياض 12313 المملكة العربية السعودية.
هاتف 6666 282 11 966+ – فاكس 6725 282 11 966+
الموقع الإلكتروني: www.bsfcapital.sa

2. اسم وعنوان مدير الصندوق من الباطن و/ أو مستشار الاستثمار

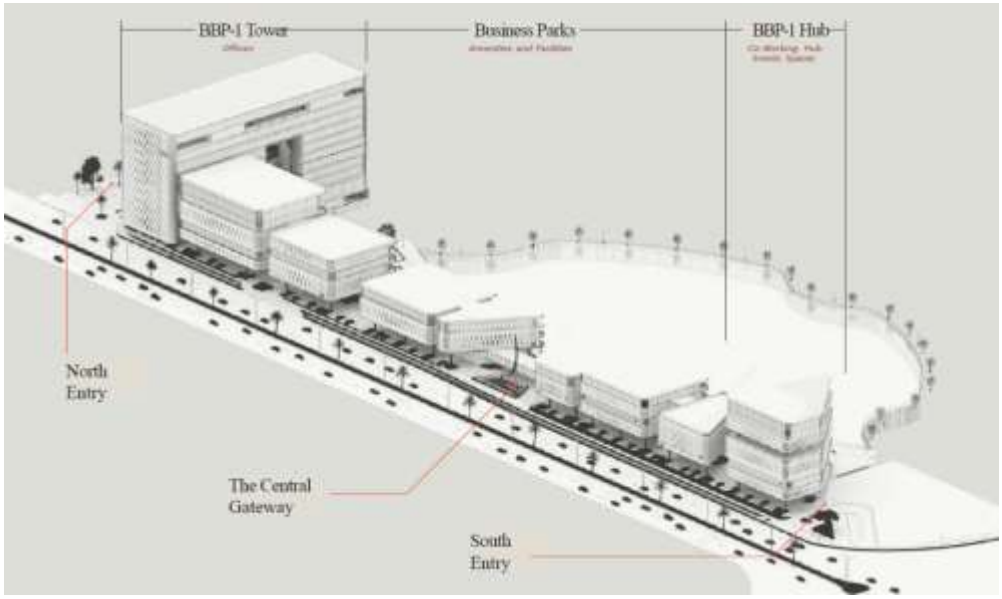
لا ينطبق.

3. مراجعة لأنشطة الاستثمار خلال الفترة

- يتقدم سير الأعمال في المشروع بوتيرة متقدمة ووفقاً للجدول الزمني المعتمد، حيث بلغت نسبة الإنجاز الكلية **98.12%**، وذلك وفق التفصيل التالي:

البند	نسبة الإنجاز
أعمال تجهيز الموقع	%100
أعمال التصميم	%100
أعمال الهدم والحفر	%100
أعمال الأساسات والأعمال الإنشائية	%100
أعمال الميكانيكا والكهرباء والسباكة	%100
أعمال التشطيبات والواجهات	%95
أعمال المصاعد	%85

- تم تأجير 16.4% من المساحة التأجيرية للمشروع حتى تاريخه، حيث جاري العمل من قبل مدير الأملاك المعين للصندوق مع المستأجرين المحتملين من القطاعين العام والخاص لتأجير الوحدات.



صور من تطور الأعمال في الموقع:

Confidential

4. **تقرير عن أداء صندوق الاستثمار**

البند	نسبة التغير في القيمة الاسمية – كما في 30 يونيو 2026م
صندوق تطوير ار أي كيو	-6.49%
أداء المؤشر	لا ينطبق

* مقارنةً مع القيمة الاسمية عند تشغيل الصندوق

5. **تغييرات حدثت في شروط وأحكام الصندوق**

لا ينطبق

6. **أي معلومات أخرى من شأنها أن تمكن مالكي الوحدات من اتخاذ قرار مدروس ومبني على معلومات كافية بشأن أنشطة الصندوق**

لا يوجد معلومات إضافية.

7. **استثمارات في صناديق استثمار أخرى**

لا ينطبق

8. **العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق.**

لا ينطبق

9. **أي بيانات ومعلومات أخرى أوجبت من لائحة صناديق الاستثمار.**

لا ينطبق

10. **مدة إدارة الشخص المسجل كمدير للصندوق.**

منذ تأسيس الصندوق.

11. **نسبة مصروفات الصناديق بنهاية العام والمتوسط المرجح لنسبة مصروفات كل الصناديق الرئيسة المستثمر فيها.**

لا ينطبق

Confidential

ج. مراجع الحسابات

شركة الدكتور محمد العمري وشركاه

برج مون تاور – الدور 7-8

7542 طريق الملك فهد – الرحمانية – الرياض - المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.bdoalamri.com

د. القوائم المالية

مرفق مع هذا التقرير القوائم المالية للصندوق كما في 30 يونيو 2026م. كما أن تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل.

Confidential

صندوق تطوير اراي كيو

(صندوق خاص مغلق)

(تُديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير المُراجعة)

وتقرير فحص المراجع في المستقل

لفترة الستة أشهر في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير المُراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

الفهرس	الصفحة
تقرير فحص المعلومات المالية الأولية الموجزة	١
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة	٢
قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة	٣
قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات الأولية الموجزة	٤
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة	٥
إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة	٦ - ١٧

الدكتور محمد العمري وشركاه
Dr. Mohamed Al-Amri & Co.

المركز الرئيس: برج القمر - النور الثامن
ص.ب ٨٧٣٦ الرياض ١١٤٩٢
الرقم الموحد : ٩٢ ٠٠٢ ٤٢٥٤
فاكس : ٢٧٨ ٢٨٨٣ ١١ ٩٦٦+

تقرير فحص المراجع المستقل

إلى مالكي الوحدات في صندوق تطوير اراي كيو

التقرير عن فحص المعلومات المالية الأولية الموجزة

مقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة صندوق تطوير ار اي كيو ("الصندوق") الذي تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م، وقائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة، والتغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات، والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية الأخرى ("المعلومات المالية الأولية الموجزة"). ومدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة وعرضها وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة رقم ٣٤ – "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. وتتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بفحصنا وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويشتمل فحص المعلومات المالية الأولية على توجيه استفسارات، بشكل أساسي إلى المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويُعد الفحص أقل بكثير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وتبعاً لذلك فإنه لا يُمكِّننا من الوصول إلى تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور المهمة التي يمكن اكتشافها خلال أي من عمليات المراجعة. وبناءً عليه، فإننا لا نبدي أي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى الفحص الذي قمنا به، فإنه لم ينم إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن المعلومات المالية الأولية الموجزة المرفقة غير مُعدَّة، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة رقم ٣٤ المعتمد في المملكة العربية السعودية.

أمر آخر

تم فحص المعلومات المالية الأولية للفترة من ٢٨ يوليو ٢٠٢٤م (تاريخ بدء العمليات) إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م من قبل مُراجع آخر أبدى استنتاجاً غير معدل بشأنها بتاريخ ١٧ أغسطس ٢٠٢٥م.

عن شركة الدكتور محمد العمري وشركاه

د. محمد العمري وشركاه - محاسبون قانونيون
س.ت: ١٠١٠٤٣٣٩٨٢
Riyadh
Certified Public Accountants
Dr. Mohamed Al-Amri & Co.

أحمد بن فهد الجمعة
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٦٢١

الرياض بتاريخ : ٠٥ ربيع الأول ١٤٤٨ هـ
الموافق : ١٨ أغسطس ٢٠٢٦م

صندوق تطوير اراي كيو
(صندوق خاص مغلق تُديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
(جميع المبالغ بـ﷼ ما لم يُذكر خلاف ذلك)

	إيضاح	*كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مُراجعة)*	*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مُراجعة)*
الموجودات			
نقد وما في حكمه	٦	٤,٣٦٨,١١٣	١٢,٠٥٨,٨٠٨
استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة	٧	١٠,٦٧٨,٢٣٥	٣,٢٨٢,٧٩٢
موجودات عقود		٣,١٥٩,٨٢٧	١,٣٤٨,٩٨٤
ضريبة قيمة مضافة مستحقة		٤٢,٨٢٢,١٩٦	٤٥,٦٢٧,٩٥١
إجمالي الموجودات المتداولة		٦١,٠٢٨,٣٧١	٦٢,٣١٨,٥٣٥
موجودات غير متداولة			
العقارات الاستثمارية	٨	٦٤٨,٨٩١,٠٦٦	٥٦١,٦٢٢,٧١٦
إجمالي الموجودات غير المتداولة		٦٤٨,٨٩١,٠٦٦	٥٦١,٦٢٢,٧١٦
إجمالي الموجودات		٧٠٩,٩١٩,٤٣٧	٦٢٣,٩٤١,٢٥١
المطلوبات			
مطلوبات متداولة			
ذمم دائنة ومستحقات ومطلوبات أخرى	٩	١٨,٣٥٨,٠١٦	٥,٦٩٣,٨٠٧
مستحق الدفع إلى المطور		٣٩,٣٢٤,٠٩٥	٣٢,٨٥٢,٣٥١
إيرادات غير مكتسبة		٢,٧٤٧,٦٧٥	١,١٧٣,٠٢٩
الجزء المتداول من التزامات عقود الإيجار	١٠	١,٩٧٦,١١٥	٤,٠٧٦,٥٨٨
الجزء المتداول من القروض البنكية	١١	٣,٤٥٠,٢٦٢	٢,٣٨٥,٣٢٨
إجمالي المطلوبات المتداولة		٦٥,٨٥٦,١٦٣	٤٦,١٨١,١٠٣
مطلوبات غير متداولة			
التزامات عقود إيجار	١٠	١٧١,٤٠٨,٦٩٩	١٦٤,٢٥٨,١٨٣
قروض بنكية	١١	٢٦٩,٧٨٢,٩٧١	٢٠٦,٩٥٢,٠٠٠
إجمالي المطلوبات غير المتداولة		٤٤١,١٩١,٦٧٠	٣٧١,٢١٠,١٨٣
إجمالي المطلوبات		٥٠٧,٠٤٧,٨٣٣	٤١٧,٣٩١,٢٨٦
حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات		٢٠٢,٨٧١,٦٠٤	٢٠٦,٥٤٩,٩٦٥
وحدات قيد الإصدار		٢١,٦٩٥,١٤٨	٢١,٦٩٥,١٤٨
حقوق الملكية لكل وحدة بـ﷼ - القيمة الدفترية	١٤	٩,٣٥١٠	٩,٥٢٠٦
حقوق الملكية لكل وحدة بـ﷼ - القيمة العادلة	١٤	١٨,٤٣٥٥	-

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

	إيضاح	*لفترة الستة أشهر ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م*	*للفترة من ٢٨ يوليو ٢٠٢٤ م (تاريخ بدء العمليات) إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م* مُعدلة - راجع إيضاح ١٨
الدخل			
صافي الربح من استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٢	**٢٤٥,٥٢٢**	١,٢٥٤,٣٩٥
دخل آخر		-	٧٤,٧١٤
إجمالي الدخل		**٢٤٥,٥٢٢**	١,٣٢٩,١٠٩
المصاريف			
إطفاء موجودات حق الاستخدام	٨	**(٣,٠٨١,٠٠٣)**	(٦,١٦٢,٠٠٦)
رسوم الإدارة	١٢	**(٦٧٧,٤٣٩)**	(١,٢٥٣,٠٦٢)
رسوم الحفظ		**(٥٠,٠٠٠)**	(٩٢,٨٩٦)
أتعاب إدارية		**(٥٠,٠٠٠)**	(٩٢,٨٩٦)
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	١٢	**(٢٠,٠٠٠)**	(٦٠,٠٠٠)
أتعاب المراجعة		**(١٨,٧٥٠)**	(٤٣,٦٨٥)
أتعاب التقييم		**(١٥,٠٠٠)**	-
الأتعاب المهنية		**(٦,٥٠٠)**	-
مصاريف شركة ذات غرض خاص		**(٥,١٨٨)**	-
الأتعاب المهنية		-	(٢٠٥,٠٠٠)
مصاريف تحويلات بنكية		**(٣)**	-
مصاريف أخرى		-	(٢٥,٢٧٤)
إجمالي المصاريف		**(٣,٩٢٣,٨٨٣)**	(٧,٩٣٤,٨١٩)
صافي خسارة الفترة		**(٣,٦٧٨,٣٦١)**	(٦,٦٠٥,٧١٠)
الدخل الشامل الآخر للفترة			-
إجمالي الخسارة الشاملة للفترة		**(٣,٦٧٨,٣٦١)**	(٦,٦٠٥,٧١٠)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات الأولية الموجزة (غير المُراجعة)

(جميع المبالغ بـ﷼ ما لم يُذكر خلاف ذلك)

	لفترة الستة أشهر ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	*للفترة من ٢٨ يوليو ٢٠٢٤ م (تاريخ بدء العمليات) إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م* مُعدلة - راجع إيضاح ١٨
حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات في بداية الفترة (مُراجعة)	**٢٠٦,٥٤٩,٩٦٥**	-
التغيرات الناتجة عن العمليات		
إجمالي الخسارة الشاملة للفترة	**(٣,٦٧٨,٣٦١)**	(٦,٦٠٥,٧١٠)
التغيرات الناتجة عن معاملات الوحدات		
إصدار وحدات	-	٢١٦,٩٥١,٤٨٠
حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات في نهاية الفترة (غير المُراجعة)	**٢٠٢,٨٧١,٦٠٤**	٢١٠,٣٤٥,٧٧٠
تتلخص معاملات الوحدات فيما يلي:		
الوحدات في بداية الفترة	**٢١,٦٩٥,١٤٨**	-
الوحدات المُصدرة	-	٢١,٦٩٥,١٤٨
الوحدات المستردة	-	-
الوحدات في نهاية الفترة	**٢١,٦٩٥,١٤٨**	٢١,٦٩٥,١٤٨

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

	إيضاح	لفترة الستة أشهر ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	للفترة من ٢٨ يوليو ٢٠٢٤ م (تاريخ بدء العمليات) إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م مُعدلة - راجع إيضاح ١٨
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
صافي خسارة الفترة		(٣,٦٧٨,٣٦١)	(٦,٦٠٥,٧١٠)
تعديلات لتسوية صافي الخسارة مع صافي النقد المُستخدَم في الأنشطة التشغيلية			
صافي الربح من استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		(٢٤٥,٥٢٢)	(١,٢٥٤,٣٩٥)
إطفاء موجودات حق الاستخدام		٣,٠٨١,٠٠٣	٦,١٦٢,٠٠٦
التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل		(٨٤٢,٨٨٠)	(١,٦٩٨,٠٩٩)
صافي التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية			
ضريبة قيمة مضافة مستحقة		٢,٨٠٥,٧٥٥	(١٨,٧٥٤,١٢٢)
موجودات عقود		(١,٨١٠,٨٤٣)	
وديعة بنكية مقابل الضمان		-	(١٠,٠٠٠,٠٠٠)
عقارات استثمارية		(٧٥,٧٣٢,٢٦٨)	(١٨٠,٥٥٥,٢٩٣)
مستحق الدفع إلى المطور		٦,٤٧١,٧٤٤	١٥,٢٧٠,٦٤٦
ذمم دائنة ومستحقات ومطلوبات أخرى		١٢,٦٦٤,٢٠٩	٥,٤٢٦,٧٢٨
إيرادات غير مكتسبة		١,٥٧٤,٦٤٦	-
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية		(٥٤,٨٦٩,٦٣٧)	(١٩٠,٣١٠,١٤٠)
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
شراء استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		(٨,١٤٩,٩٢١)	(١٢٣,٤٣٤,٧٨٦)
متحصلات من بيع استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		١,٠٠٠,٠٠٠	١١٧,٥٩٧,٣٨٧
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية		(٧,١٤٩,٩٢١)	(٥,٨٣٧,٣٩٩)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
متحصلات من إصدار وحدات		-	١٩٧,٠١٠,٠٠٠
متحصلات من القروض	١١	٦٢,٨٣٠,٩٧٠	-
تكاليف تمويل مدفوعة		(٨,٥٠٢,١٠٧)	-
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية		٥٤,٣٢٨,٨٦٣	١٩٧,٠١٠,٠٠٠
صافي التغير في النقد وما في حكمه		(٧,٦٩٠,٦٩٥)	٨٦٢,٤٦١
النقد وما في حكمه في بداية الفترة	٦	١٢,٠٥٨,٨٠٨	-
النقد وما في حكمه في نهاية الفترة	٦	٤,٣٦٨,١١٣	٨٦٢,٤٦١
معاملات إضافية غير نقدية			
رسملة تكاليف تمويل	١٠,١١	١٤,٦١٧,٠٨٥	٩,٣٨١,٦٥٥
اشتراكات في وحدات عينية		-	١٩,٩٤١,٤٨٠
إضافة إلى موجودات حق الاستخدام		-	١٥٤,٠٥٠,١٦١
التزامات عقود إيجار		-	١٥٤,٠٥٠,١٦١

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية (غير المُراجعة)
لفترة الستة أشهر في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

١ معلومات عامة

إن صندوق تطوير ار اي كيو ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري خاص مغلق. بدأ الصندوق عملياته بتاريخ ٢٢ محرم ١٤٤٦هـ (الموافق ٢٨ يوليو ٢٠٢٤م). يُدار الصندوق من خلال اتفاقية بين شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق" أو "السعودي الفرنسي كابيتال")، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للبنك السعودي الفرنسي ("البنك")، تأسست في المملكة العربية السعودية والمستثمرين ("مالكي الوحدات"). تبلغ مدة الصندوق عشر سنوات، مع إمكانية التمديد لمدة سنتين (سنة واحدة في كل مرة) من قبل مدير الصندوق، وذلك فقط بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وإخطار هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات. إن الصندوق مسجل لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بصفته مسجلاً في ضريبة القيمة المضافة بموجب رقم التسجيل ٣١٢٤٣٥١٣١٧٠٠٠٣.

إن شركة نمو كابيتال هي أمين الحفظ للممتلكات العقارية ومشغّل الصندوق.

وبما أنه غير مسموح للصندوق نظاماً تملك ممتلكات عقارية في المملكة العربية السعودية، أنشأ أمين الحفظ شركة ذات غرض خاص (شركة مدينة حطين للاستثمار) وهي منشأة مسجلة في الرياض، المملكة العربية السعودية، في ١١ محرم ١٤٤٥هـ (الموافق ١٧ يوليو ٢٠٢٤م) بموجب السجل التجاري رقم ١٠٠٩٠٧١٩٠٦.

يتمثل الهدف الرئيسي للصندوق في تحقيق نمو في رأس المال على المدى المتوسط والطويل، بما يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، من خلال الاستحواذ على حق استخدام أرض المشروع عن طريق تأجيرها بموجب عقد إيجار طويل الأجل لمدة خمسة وعشرين (٢٥) سنة. وسيُستخدم هذا المبلغ في تنفيذ المشروع من خلال التطوير الهيكلي للبنية الفوقية، وذلك بإنشاء مكتب ومشروع مبنى تجاري للتأجير والتشغيل وفقًا للشريعة الإسلامية. ثم يتخارج الصندوق وينتهي بعد استقرار تشغيل المبنى المراد إنشاؤه، بما يتوافق مع حصص مالكي الوحدات، كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، خلال مدة لا تتجاوز مدة الصندوق. وسيعزز ذلك نمو رأس المال المستثمر في الصندوق، والتوزيعات المستهدفة على مستثمريه.

يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار ("اللوائح") الصادرة عن هيئة السوق المالية بتاريخ ٣ ذي الحجة ١٤٢٧هـ (الموافق ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦م) والمعدلة بقرار من مجلس إدارة هيئة السوق المالية بتاريخ ٣ جمادى الآخرة ١٤٤٧هـ (الموافق ٢٤ نوفمبر ٢٠٢٥م)

فيما يلي تفاصيل حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات:

	مبلغ الاكتتاب	الخسائر المتراكمة	الإجمالي
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مُراجع)	٢١٦,٩٥١,٤٨٠	(١٠,٤٠١,٥١٥)	٢٠٦,٥٤٩,٩٦٥
صافي خسارة الفترة	-	(٣,٦٧٨,٣٦١)	(٣,٦٧٨,٣٦١)
الدخل الشامل الآخر	-	-	-
إجمالي الخسارة الشاملة للفترة	-	(٣,٦٧٨,٣٦١)	(٣,٦٧٨,٣٦١)
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مُراجع)	٢١٦,٩٥١,٤٨٠	(١٤,٠٧٩,٨٧٦)	٢٠٢,٨٧١,٦٠٤

	مبلغ الاكتتاب	الخسائر المتراكمة	الإجمالي
الرصيد كما في ٢٨ يوليو ٢٠٢٤م (تاريخ بدء العمليات)	-	-	-
الدفع النقدي خلال الفترة	١٩٧,٠١٠,٠٠٠		١٩٧,٠١٠,٠٠٠
الاكتتاب العيني خلال الفترة	١٩,٩٤١,٤٨٠	-	١٩,٩٤١,٤٨٠
صافي خسارة الفترة	-	(٦,٦٠٥,٧١٠)	(٦,٦٠٥,٧١٠)
الدخل الشامل الآخر	-	-	-
إجمالي الخسارة الشاملة للفترة	-	(٦,٦٠٥,٧١٠)	(٦,٦٠٥,٧١٠)
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م (غير مُراجع)	٢١٦,٩٥١,٤٨٠	(٦,٦٠٥,٧١٠)	٢١٠,٣٤٥,٧٧٠

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية (غير المُراجعة)
لفترة الستة أشهر في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

٢ أساس الإعداد

٢-١ *بيان الالتزام*

أُعدّت هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة رقم ٣٤، "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والأحكام المعمول بها في نظام صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية، وشروط وأحكام الصندوق.

لا تتضمن هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية، ولذلك يجب قراءتها بالتزامن مع القوائم المالية للصندوق للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م. ونتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م، لا تعد بالضرورة مؤشراً على النتائج التي يمكن توقعها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦م.

إن الفترة المقارنة لقائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة، وقائمة حقوق الملكية الأولية الموجزة المنسوبة إلى مالكي الوحدات، وقائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة هي للفترة من ٢٨ يوليو ٢٠٢٤م (تاريخ بدء العمليات) إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م، وبالتالي قد لا تكون النتيجة قابلة للمقارنة.

٢-٢ *أساس القياس*

أُعدَّت هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي باستثناء الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة التي تُقاس بالقيمة العادلة.

٢-٣ *العملة الوظيفية وعملة العرض*

تُعرض هذه المعلومات الأولية الموجزة بالريال السعودي ("﷼") وهو أيضاً العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق. قُرّبت جميع المعلومات المالية المعروضة إلى أقرب (﷼).

٣ السياسات المحاسبية وسياسات إدارة المخاطر

تتوافق السياسات المحاسبية الجوهرية وسياسات إدارة المخاطر المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة مع تلك المستخدمة والمفصح عنها في القوائم المالية للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، ما لم يُذكر خلاف ذلك في الإيضاح ٥ حول هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية المهمة

يتطلب إعداد المعلومات المالية الأولية الموجزة من الإدارة إجراء أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تُراجع التقديرات والافتراضات الأساسية باستمرار، وتُثبت التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي تُعدّل فيها التقديرات والفترات المستقبلية التي تتأثر بها. تتوافق التقديرات والافتراضات المحاسبية المهمة المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة مع تلك المستخدمة والمفصح عنها في القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م.

الاستمرارية

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م، تكبد الصندوق صافي خسارة قدرها ٣,٦٨ مليون ﷼، وأبلغ عن تدفقات نقدية تشغيلية سلبية قدرها ٥٤,٨٧ مليون ﷼، وفي ذلك التاريخ تجاوزت مطلوباته المتداولة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٤,٨٣ مليون ﷼. أجرى مدير الصندوق تقييمًا لقدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة مستمرة، آخذًا في الاعتبار وضعه المالي، وتدفقاته النقدية المتوقعة من المخزون - العقارات الاستثمارية وترتيبات التمويل المتاحة. وبناءً على هذا التقييم، يرى مدير الصندوق أن الصندوق يمتلك الموارد اللازمة لمواصلة أعماله في المستقبل المنظور، وعليه، فقد تم إعداد القوائم المالية على أساس الاستمرارية.

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية (غير المُراجعة)
لفترة الستة أشهر في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

٥ المعايير والتفسيرات الجديدة المطبقة خلال الفترة

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي طبقها الصندوق

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعايير المحاسبية التالية وتعديلاتها التي كانت سارية من الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦م. خلص مدير الصندوق إلى أن التعديلات ليس لها أي تأثير على المعلومات المالية الأولية الموجزة للصندوق.

المعيار والتفسير والتعديلات	الوصف	سارية المفعول اعتباراً من الفترات التي تبدأ في أو بعد
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ - تصنيف وقياس الأدوات المالية	وهذه التعديلات: • توضح متطلبات توقيت إثبات وإلغاء إثبات لبعض الموجودات والمطلوبات المالية، مع استثناء جديد لبعض المطلوبات المالية التي تتم تسويتها من خلال نظام التحويل النقدي الإلكتروني؛ • تُوضح وتُضيف إرشادات إضافية لتقييم ما إذا كان الأصل المالي يستوفي معيار مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة فقط؛ • تضيف إفصاحات جديدة لبعض الأدوات ذات الشروط التعاقدية التي قد تُغير التدفقات النقدية (مثل بعض الأدوات ذات الخصائص المرتبطة بتحقيق أهداف البيئة والمجتمع والحوكمة)؛ و • تجري تحديثات على الإفصاحات الخاصة بأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.	١ يناير ٢٠٢٦م
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي - المجلد ١١	تقتصر التحسينات السنوية على التعديلات التي تهدف إما إلى توضيح الصياغة اللفظية في أحد المعايير المحاسبية، أو تصحيح التبعات غير المقصودة والبسيطة نسبياً، أو معالجة حالات السهو والتعارض بين متطلبات المعايير المحاسبية، وتتعلق تعديلات عام ٢٠٢٤م بالمعايير التالية: • المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ - تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة؛ • المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ الأدوات المالية: الإفصاحات والإرشادات المصاحبة بشأن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧؛ • المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ الأدوات المالية؛ • المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ القوائم المالية الموحدة؛ و • المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٧ قائمة التدفقات النقدية.	١ يناير ٢٠٢٦م

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي لم تصبح سارية بعد ولم تُطبّق مبكراً

فيما يلي قائمة بالمعايير والتفسيرات الصادرة التي يتوقع الصندوق بشكل معقول تطبيقها في المستقبل. ويعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير عندما تصبح سارية المفعول. لا يُتوقع أن يكون لهذه التعديلات والمعايير، باستثناء المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨، أي تأثير جوهري على المعلومات المالية الأولية الموجزة للصندوق.

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية (غير المُراجعة)
لفترة الستة أشهر في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

٥ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي طبقها الصندوق

المعيار والتفسير والتعديلات	الوصف	سارية المفعول اعتباراً من الفترات التي تبدأ في أو بعد
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ "العرض والإفصاح في القوائم المالية	يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ توجيهاً بشأن البنود الواردة في قائمة الربح أو الخسارة المصنفة إلى خمس فئات: التشغيلية، والاستثمارية، والتمويلية، وضرائب الدخل، والعمليات غير المستمرة. كما يُعرّف مجموعة متفرعة من التدابير المتعلقة بالأداء المالي للمنشأة على أنها "مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة". يجب أن تُوصف الإجماليات والإجماليات الفرعية والبنود المعروضة في القوائم المالية الأساسية والبنود المفصح عنها في الإيضاحات بطريقة تمثل خصائص البند. يتطلب تصنيف فروقات صرف العملات الأجنبية في نفس الفئة التي يُصنف فيها الدخل والمصاريف من البنود التي نتج عنها فروقات صرف العملات الأجنبية.	١ يناير ٢٠٢٧م
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ والمعيار الدولي للمحاسبة رقم ٢٨ - بيع الموجودات أو المساهمة بها بين المنشأة المستثمرة ومنشأتها الزميلة أو مشروعها المشترك	ينطبق الإثبات الجزئي للربح أو الخسارة للمعاملات بين المستثمر ومنشأته الزميلة أو مشروعه المشترك فقط على الربح أو الخسارة الناتجة عن بيع الموجودات أو المساهمة بها التي لا تشكل نشاطاً تجارياً كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ "تجميع الأعمال" ويثبت بالكامل الربح أو الخسارة الناتجة عن البيع أو المساهمة في منشأة زميلة أو مشروع مشترك للموجودات التي تشكل نشاطاً تجارياً كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣.	تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى
تعديلات على المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٢١: آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية المتعلقة بالتحويل إلى عملة عرض ذات تضخم جامع	توضح هذه التعديلات كيفية تحويل الشركات للقوائم المالية من عملة غير متضخمة إلى عملة ذات تضخم جامع.	١ يناير ٢٠٢٧م

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ "العرض والإفصاح في القوائم المالية" محل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ "عرض القوائم المالية" ويسري على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧. لم يطبق الصندوق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ مبكراً عند إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة. يُقيّم مدير الصندوق حاليًا التأثير المتوقع لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ على القوائم المالية للصندوق. يرد أدناه التقييم الأولي الذي يشمل المجالات الرئيسية الأربعة التي أدخلها المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨. يخضع هذا التقييم للتغيير مع استكمال الصندوق لمشروع الانتقال قبل تاريخ سريان المعيار.

أ. هيكل قائمة الربح أو الخسارة

يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ تصنيف الدخل والمصاريف إلى خمس فئات: التشغيلية، والاستثمارية، والتمويلية، وضرائب الدخل، والعمليات غير المستمرة. كما يُدخل المعيار إجماليين فرعيين إلزاميّين: الربح أو الخسارة التشغيلية، والربح أو الخسارة قبل التمويل وضرائب الدخل. يُحدّد التصنيف بناءً على الأنشطة التجارية الرئيسية للمنشأة.

وقد أقر الصندوق أن نشاطه التجاري الرئيسي هو الاستحواذ وتطوير وبيع العقارات بهدف تحقيق نمو رأسمالي لمالكي الوحدات. وبناءً على ذلك، من المتوقع أن تُصنّف المصاريف المتكبدة في تنفيذ هذه الأنشطة، بما في ذلك رسوم الإدارة وأتعاب الحفظ والأتعاب الإدارية وغيرها من المصاريف التشغيلية المتعلقة بالمشروع، ضمن فئة التشغيل.

لا يُثبت الصندوق حاليًا أي دخل استثماري أو مصاريف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة خلال فترة التطوير.

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية (غير المُراجعة)
لفترة الستة أشهر في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

٥ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة (تتمة)

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي لم تصبح سارية بعد ولم تُطبّق مبكراً (تتمة)

تُرسمل تكاليف الاقتراض كجزء من تكلفة العقارات الاستثمارية وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة رقم ٢٣ والمعيار الدولي للمحاسبة رقم ٤٠، وبالتالي فهي لا تشكل جزءًا من الربح أو الخسارة. وبناءً على ذلك، لا يتوقع الصندوق أن يكون للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ تأثير جوهري على تصنيف الدخل والمصاريف. من المتوقع أن يكون التأثير الرئيسي متعلقاً بالعرض والتسمية والإجماليات الفرعية الإلزامية ضمن قائمة الربح أو الخسارة بدلاً من إثبات أو قياس الموجودات أو المطلوبات أو الدخل أو المصاريف.

ب. مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة

مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة هي إجماليات فرعية للدخل والمصاريف بخلاف تلك المحددة في المعايير الدولية للتقرير المالي، تُستخدم في الإفصاحات العامة خارج القوائم المالية لعرض وجهة نظر الإدارة بشأن جانب من جوانب الأداء المالي للصندوق. يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ من المنشآت الإفصاح عن التسويات بين هذه المقاييس والإجمالي الفرعي الأكثر قابلية للمقارنة مباشرةً وفقًا للمعايير الدولية للتقرير المالي.

راجع الصندوق إفصاحاته الخارجية الحالية، بما في ذلك التقارير المقدمة إلى مالكي الوحدات، ولم يحدد أي مقاييس أداء تُطابق تعريف مقياس الأداء المحدد من قبل الإدارة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨. وبناءً على ذلك، لا يُتوقع حاليًا أي إفصاحات إضافية بشأن مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة عند تطبيق المعيار. وسيواصل الصندوق مراقبة تقاريره الخارجية قبل تاريخ السريان.

ج. مبادئ التجميع والتفصيل

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ مبادئ محسّنة لتجميع وتفصيل المعلومات الواردة في القوائم المالية الأساسية والإيضاحات المرفقة بها استنادًا إلى الخصائص المشتركة أو المتباينة. كما يقدم المعيار إرشادات أكثر تحديدًا بشأن تسمية ووصف البنود واستخدام الأوصاف العامة مثل «أخرى».

يُقيّم الصندوق حالياً قوائمه المالية الأساسية والإفصاحات الواردة في الملاحظات وفقاً لمبادئ العرض الجديدة هذه. بناءً على التقييم الذي أُجري حتى الآن، من المتوقع أن يؤدي المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ إلى مزيد من التفصيل والوصف المُحسّن للبنود؛ ومع ذلك، لا يُتوقع حالياً أن يكون لذلك أي تأثير جوهري على الوضع المالي للصندوق أو أدائه المالي أو حقوق الملكية.

د. التعديلات التبعية على المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٧

يُدخل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ تعديلات تبعية على المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٧ قائمة التدفقات النقدية، بما في ذلك اشتراط قيام المنشآت التي تطبق الطريقة غير المباشرة بالتسوية انطلاقاً من الربح أو الخسارة التشغيلية بدلاً من الربح أو الخسارة. كما تعمل هذه التعديلات على مواءمة تصنيف بعض التدفقات النقدية مع الفئات الجديدة التي أدخلها المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨.

يُقيّم الصندوق حاليًا تأثير هذه التعديلات على قائمة تدفقاته النقدية. وبناءً على التقييم الأولي، لا يتوقع الصندوق أي تغييرات جوهرية في تصنيف تدفقاته النقدية. ومع ذلك، قد يتغير عرض التسوية في قائمة التدفقات النقدية بعد تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨.

٦ النقد وما في حكمه

	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مُراجعة)	*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مُراجعة)*
رصيد بنكي	٤,٣٦٨,١١٣	١٢,٠٥٨,٨٠٨

٦ النقد وما في حكمه (تتمة)

تمثل الأرصدة البنكية النقد المحتفظ به في حساب جاري لدى البنك السعودي الفرنسي (إيضاح ١٢) وبنك الرياض.

أجرى مدير الصندوق مراجعة وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ وبناءً على هذا التقييم، تبين أن أثر مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على القيمة الدفترية للنقد وما في حكمه غير جوهري، لأن الأرصدة محتفظ بها لدى مؤسسات مالية (A١ حسب تصنيف وكالة موديز لخدمات المستثمرين) وبالتالي لم تُثبت أي خسائر ائتمانية متوقعة في هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

٧ الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مُراجعة)	*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مُراجعة)*
استثمار في صندوق استثماري مشترك	١٠,٦٧٨,٢٣٥	٣,٢٨٢,٧٩٢

يمتلك الصندوق ٥٥٠,٧٠٠ وحدة في صندوق بي إس اف للمرابحة بالريال السعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (٢٠٢٥م: ١٧٣,٥١٦ وحدة).

٨ العقارات الاستثمارية

	٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مُراجعة)		
	أرض مستأجرة (أصل حق الاستخدام)	**أعمال رأسمالية قيد التنفيذ (إيضاح ٨-١)**	**الإجمالي**
التكلفة			
الرصيد كما في بداية الفترة	١٥٤,٠٥٠,١٦٠	٤١٦,٨١٥,٥٦٥	٥٧٠,٨٦٥,٧٢٥
إضافات خلال الفترة	-	٩٠,٣٤٩,٣٥٣	٩٠,٣٤٩,٣٥٣
الرصيد كما في نهاية الفترة	١٥٤,٠٥٠,١٦٠	٥٠٧,١٦٤,٩١٨	٦٦١,٢١٥,٠٧٨
الإطفاء المتراكم			
الرصيد كما في بداية الفترة	(٩,٢٤٣,٠٠٩)	-	(٩,٢٤٣,٠٠٩)
المحمل للفترة	(٣,٠٨١,٠٠٣)	-	(٣,٠٨١,٠٠٣)
الرصيد كما في نهاية الفترة	(١٢,٣٢٤,٠١٢)	-	(١٢,٣٢٤,٠١٢)
صافي القيمة الدفترية في نهاية الفترة	١٤١,٧٢٦,١٤٨	٥٠٧,١٦٤,٩١٨	٦٤٨,٨٩١,٠٦٦

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية (غير المُراجعة)
لفترة الستة أشهر في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

٨ العقارات الاستثمارية (تتمة)

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مُراجعة)		
	أرض مستأجرة (أصل حق الاستخدام)	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ (إيضاح ٨-١)	الإجمالي
التكلفة			
الرصيد كما في بداية الفترة	-	-	-
إضافات خلال الفترة	١٥٤,٠٥٠,١٦٠	٤١٦,٨١٥,٥٦٥	٥٧٠,٨٦٥,٧٢٥
الرصيد كما في نهاية الفترة	١٥٤,٠٥٠,١٦٠	٤١٦,٨١٥,٥٦٥	٥٧٠,٨٦٥,٧٢٥
الإطفاء المتراكم			
الرصيد كما في بداية الفترة	-	-	-
المحمل للفترة	(٩,٢٤٣,٠٠٩)	-	(٩,٢٤٣,٠٠٩)
الرصيد كما في نهاية الفترة	(٩,٢٤٣,٠٠٩)	-	(٩,٢٤٣,٠٠٩)
صافي القيمة الدفترية في نهاية الفترة	١٤٤,٨٠٧,١٥١	٤١٦,٨١٥,٥٦٥	٥٦١,٦٢٢,٧١٦

مدة عقد إيجار أرض حق الاستخدام هي ٢٥ سنة.

٨-١ الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ

فيما يلي تفصيل دقيق للإضافات إلى الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ.

أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	*كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مُراجعة)*	*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مُراجعة)*
تكلفة التطوير	٧٣,٦٨٤,٦٢٣	٣٨٣,٢٦٠,٤٧٧
تكلفة التمويل (إيضاح ١٠ و ١١)	١٤,٦١٧,٠٨٥	١٩,٦١٦,٨٧٩
أتعاب الهيكلة	-	٨,١٣٠,٠٠٠
أتعاب الإدارة (إيضاح ١٢)	٢,٠٣٢,٣١٨	٥,٨٠٨,٢٠٩
أتعاب وساطة	١٥,٣٢٧	-
الإجمالي	٩٠,٣٤٩,٣٥٣	٤١٦,٨١٥,٥٦٥

كما في ٣٠ يونيو، بلغ متوسط القيمة العادلة للعقار الاستثماري المذكورة أعلاه حسب تقديرات اثنين من المقيّمين المستقلين ٩٢٦,١٨ مليون ﷼. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، لم تُجرِ الإدارة أي تقييم.

حدّد المقيمين المعتمدين من تقييم العقار الاستثماري وفقاً لأنظمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وبما يتفق مع معايير مجلس معايير التقييم الدولية ومعايير التقييم الدولية. تُصَّنف القيمة العادلة للعقار الاستثماري للصندوق ضمن المستوى ٣.

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية (غير المُراجعة)
لفترة الستة أشهر في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

٨ العقارات الاستثمارية (تتمة)

٨-١ الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ (تتمة)

فيما يلي الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المحددة:

المُقيّم:	الافتراضات الرئيسية	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مُراجعة) القيمة العادلة
شركة إسناد للتقييم	معدل الخصم: ١٣,٦٠٪	٨٢٥,٣٦٣,٠٠٠
شركة الأفق للتقييم	معدل الخصم: ١١,٥٧٪	٨٦٦,٥٩٨,٨٥٣
متوسط القيمة العادلة		٨٤٥,٩٨٠,٩٢٦

٩ الذمم الدائنة والمستحقات والمطلوبات الأخرى

	إيضاح	*كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مُراجعة)*	*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مُراجعة)*
ذمم دائنة		٩,٨٠٢,٩٥٢	١٠,٠٠٠
رسوم الإدارة المستحقة	١٢	٨,١٢٩,٢٧٢	٥,٤١٩,٥١٥
أتعاب حفظ مستحقة		١٩٢,٨٩٦	١٤٢,٨٩٦
أتعاب إدارية مستحقة		٩٢,٨٩٦	٤٢,٨٩٦
مصاريف مستحقة		٣٢,٥٠٠	-
أتعاب مجلس الإدارة مستحقة	١٢	٦٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠
أتعاب مراجعة مستحقة		٣٢,٥٠٠	٢٧,٥٠٠
أتعاب مهنية واستشارية مستحقة		١٥,٠٠٠	١١,٠٠٠
		١٨,٣٥٨,٠١٦	٥,٦٩٣,٨٠٧

١٠ التزامات عقود الإيجار

	٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مُراجعة)	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مُراجعة)*
الرصيد الافتتاحي	١٦٨,٣٣٤,٧٧١	-
إضافة خلال السنة	-	١٥٤,٠٥٠,١٦٠
تكلفة تمويل*	٥,٠٥٠,٠٤٣	١٤,٢٨٤,٦١١
الرصيد كما في نهاية الفترة	١٧٣,٣٨٤,٨١٤	١٦٨,٣٣٤,٧٧١
متمثلة فيما يلي:		
الجزء المتداول	١,٩٧٦,١١٥	٤,٠٧٦,٥٨٨
الجزء غير المتداول	١٧١,٤٠٨,٦٩٩	١٦٤,٢٥٨,١٨٣
الرصيد كما في نهاية الفترة	١٧٣,٣٨٤,٨١٤	١٦٨,٣٣٤,٧٧١

* تمت رسملة تكلفة التمويل ضمن الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ. (إيضاح ٨-١).

١١ القروض البنكية

يمثل هذا تمويل إسلامي تم الحصول عليه من بنك محلي وتم استخدامه لتمويل شراء وتطوير العقارات الموضحة بالتفصيل في الإيضاح رقم ٨ حول هذه القوائم المالية. يتضمن التمويل الإسلامي بيع وشراء السلع مع البنك وفقاً لشروط متفق عليها بين الطرفين. يبلغ إجمالي التسهيل المتاح للصندوق بموجب الاتفاقية ٣٢٥,٠٠٠,٠٠٠ مليون ﷼. يبدأ الصندوق سداد أصل القرض في السنة الثالثة، ويستكمل السداد بحلول السنة العاشرة. ومن المقرر سداد أقساط أصل القرض سنوياً في موعد أقصاه شهر مارس من كل سنة، ويجوز تمديد فترة السداد رهناً بموافقة البنك. وتحمل هذه القروض معدل ربح سايبور + ٣٪.

	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مُراجعة)	*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مُراجعة)*
تمويل التورق	٢٧٣,٢٣٣,٢٣٣	٢٠٩,٣٣٧,٣٢٨

١١-١ فيما يلي جدول الحركة في تمويل التورق ومصروف العمولة الخاصة المستحق:

	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مُراجعة)	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مُراجعة)*
الرصيد الافتتاحي	٢٠٩,٣٣٧,٣٢٨	-
إضافة خلال الفترة	٦٢,٨٣٠,٩٧٠	٢٠٦,٩٥٢,٠٠٠
تكلفة التمويل على القرض	٩,٥٦٧,٠٤٢	٥,٣٣٢,٢٦٨
تكاليف تمويل مدفوعة	(٨,٥٠٢,١٠٧)	(٢,٩٤٦,٩٤٠)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر	٢٧٣,٢٣٣,٢٣٣	٢٠٩,٣٣٧,٣٢٨

	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م*
الجزء المتداول	٣,٤٥٠,٢٦٢	٢,٣٨٥,٣٢٨
الجزء غير المتداول	٢٦٩,٧٨٢,٩٧١	٢٠٦,٩٥٢,٠٠٠
الجزء غير المتداول	٢٧٣,٢٣٣,٢٣٣	٢٠٩,٣٣٧,٣٢٨

١٢ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تعتبر الأطراف ذات علاقة في حال كان لدى أحد الأطراف القدرة على التحكم بالطرف الأخر أو يمارس عليه تأثير جوهري في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية. عند النظر في كل علاقة محتملة بين الأطراف ذات العلاقة، يتم توجيه الانتباه إلى جوهر العلاقة، وليس فقط إلى الشكل القانوني.

تشمل الأطراف ذوي العلاقة شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق")، والبنك السعودي الفرنسي (البنك ومساهم مدير الصندوق)، ومجلس إدارة الصندوق، والشركات الشقيقة لمدير الصندوق، والصناديق التي يديرها مدير الصندوق ومالكي الوحدات الرئيسيين.

يتعامل الصندوق في سياق أنشطته العادية مع الأطراف ذات العلاقة.

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية (غير المُراجعة)
لفترة الستة أشهر في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

١٢ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

فيما يلي معاملات الأطراف ذات العلاقة للسنوات المنتهية والأرصدة:

اسم الطرف ذي العلاقة	*طبيعة المعاملات*	*مبالغ المعاملات*		*الرصيد المدين/ (الدائن)*	
		الدخل/ (المصاريف) المقبوضات/ (المدفوعات)			
		لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مُراجعة)	**للفترة من ٢٨ يوليو ٢٠٢٤م (تاريخ بدء العمليات) إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م (غير مُراجعة)**	**كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مُراجعة)**	**كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مُراجعة)**
مجلس الإدارة	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	(٢٠,٠٠٠)	(٦٠,٠٠٠)	(٦٠,٠٠٠)	(٤٠,٠٠٠)
شركة السعودي الفرنسي كابيتال	الاشتراك في وحدات الصندوق الوحدات: ٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-
	أتعاب إدارة- مصروفة ومرسملة	(٢,٧٠٩,٧٥٧)	(٥,٠١٢,٢٥٠)	(٨,١٢٩,٢٧٢)	(٥,٤١٩,٥١٥)
	أتعاب الهيكلة - مرسملة	-	(٨,١٣٠,٠٠٠)	-	-
	رصيد حساب الاستثمار	-	-	-	٩,٣٤٩,٩٢١
صندوق بي إس اف للمرابحة بالريال السعودي (تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)	الاشتراك في الصندوق الوحدات: ٤٢٩,٢٨٤,٣٧٩	(٨,١٤٩,٩٢١)	(١٢٣,٤٣٤,٧٨٥)	١٠,٦٧٨,٢٣٥	٣,٢٨٢,٧٩٢
	استرداد من الصندوق الوحدات: ٥٢,١٠٠,٩٧٢	١,٠٠٠,٠٠٠	١١٧,٥٩٧,٣٨٧		-
	ربح من استثمارات في الصندوق مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٢٤٥,٥٢٢	١,٣٦٥,٣٩٤		-
البنك السعودي الفرنسي	إيداعات المرابحة التي تمت واستحقت خلال الفترة	-	٧٥,١٣٢,٨٩٨	-	-
	دخل عمولة خاصة من ودائع المرابحة	-	٧٤,٤١٤	-	-
	رصيد بنكي	-	-	٤,٣٦٨,١١٣	١٢,٠٥٨,٨٠٨
مالك الوحدات الرئيسي	الاشتراك في وحدات	-	٩٩,٩٤١,٤٨٠	-	-

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية (غير المُراجعة)
لفترة الستة أشهر في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

١٣ القيمة العادلة للأدوات المالية

إن القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة تُمثّل تقريبًا معقولًا للقيمة العادلة. تمثل القيمة العادلة للاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة الاستثمارات في وحدات صندوق بي إس اف للمرابحة بالريال السعودي (انظر إيضاح ٧)، وتستند إلى صافي قيمة الموجودات المسجلة في تاريخ التقرير. وتُصنف القيمة العادلة للعقار الاستثماري كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م ضمن المستوى ٣.

		القيمة العادلة			
	القيمة الدفترية	*المستوى ١*	*المستوى ٢*	*المستوى ٣*	*الإجمالي*
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مُراجع)					
استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٠,٦٧٨,٢٣٥	١٠,٦٧٨,٢٣٥	-	-	١٠,٦٧٨,٢٣٥

		القيمة العادلة			
	القيمة الدفترية	*المستوى ١*	*المستوى ٢*	*المستوى ٣*	*الإجمالي*
كما ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مُراجع)					
استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٣,٢٨٢,٧٩٢	٣,٢٨٢,٧٩٢	-	-	٣,٢٨٢,٧٩٢

١٤ الأثر على قيمة حقوق الملكية إذا تم تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة

اختار الصندوق استخدام طريقة التكلفة لعقاراته في هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة. يُقيّم مدير الصندوق موجودات الصندوق بناءً على متوسط تقييمين أعدهما مقيّمان مستقلان. وبناءً على ذلك، تم الإفصاح عن القيمة العادلة المذكورة أدناه لأغراض المعلومات فقط، ولم تُدرج في دفاتر الصندوق إلا في حالة الانخفاض في القيمة.

استخدم مدير الصندوق متوسط التقييمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للمشروع قيد التطوير. تم تقييم العقارات مع الأخذ بعين الاعتبار عدد من العوامل، بما في ذلك منطقة ونوع العقارات، وأساليب التقييم باستخدام مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة، بما في ذلك طريقة المقارنة المباشرة، وطريقة رسملة الدخل، وطريقة التدفق النقدي المخصوم.

فيما يلي تحليل للقيمة العادلة للعقارات مقابل التكلفة:

	إيضاح	**كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مُراجعة)**
القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	٨	٨٤٥,٩٨٠,٩٢٦
يُخصم: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية	٨	(٦٤٨,٨٩١,٠٦٦)
الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية)		١٩٧,٠٨٩,٨٦٠
الوحدات قيد الإصدار (بالعدد)		٢١,٦٩٥,١٤٨
حقوق الملكية الإضافية لكل وحدة بناءً على القيمة العادلة		٩,٠٨٤
حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات قبل تعديل القيمة العادلة		٢٠٢,٨٧١,٦٠٤
الزيادة في حقوق الملكية بسبب تعديل القيمة العادلة		١٩٧,٠٨٩,٨٦٠
حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة		٣٩٩,٩٦١,٤٦٤

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية (غير المُراجعة)
لفترة الستة أشهر في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

١٤ الأثر على قيمة حقوق الملكية إذا تم تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة (تتمة)

	إيضاح	**كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مُراجعة)**
حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات قبل تعديل القيمة العادلة		٩,٣٥١٠
الزيادة في حقوق الملكية بسبب تعديل القيمة العادلة		٩,٠٨٤
حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة		١٨,٤٣٥٥

١٥ الالتزامات المحتملة والارتباطات

١٥-١ لم تكن هناك أي التزامات محتملة على الصندوق أو مدير الصندوق كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م قد يكون لها تأثير على هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة للصندوق.

١٥-٢ بلغت الارتباطات المتعلقة بالأنشطة المرتبطة بالبناء كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م مبلغ ٧٣,٢ مليون ﷼.

١٦ الأحداث اللاحقة

كما في تاريخ اعتماد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة، لم تكن هناك أي أحداث لاحقة هامة تتطلب الإفصاح عنها أو تعديلها.

١٧ آخر يوم للتقييم

كان آخر يوم للتقييم لغرض إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م.

١٨ الأرقام المقارنة

أُعيد تصنيف بعض الأرقام المقارنة لتتوافق مع عرض السنة الحالية.

إن المصاريف التي كانت مدرجة سابقاً تحت بند "مصاريف أخرى" في الإيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م، تُعرض الآن بشكل منفصل في قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة.

أُعيد عرض قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة، وقائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات الأولية الموجزة، وقائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة للفترة من ٢٨ يوليو ٢٠٢٤م (تاريخ بدء العمليات) إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م لتصحيح المعالجة المحاسبية لأتعاب الهيكلة البالغة ٨,١٣٠,٠٠٠ ﷼ التي تكبدها الصندوق. رُسملت أتعاب الهيكلة التي كانت مثبتة سابقًا كمصروف، في الفترة المقارنة. وبناءً على ذلك، أُعيد عرض الأرقام المقارنة لتعكس هذا التعديل.

١٩ الموافقة على المعلومات المالية الأولية الموجزة

وافق مجلس إدارة الصندوق على هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة واعتمد إصدارها بتاريخ ١٧ أغسطس ٢٠٢٦ (الموافق ٤ ربيع الأول ١٤٤٨هـ).